



RESOLUCIÓN N° 144-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de marzo de 2017

VISTO:



El Expediente N° 407-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **ARMANDO PABLO ESPINOZA TORRES**, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, de un área de 511.794 m², ubicada en el distrito de Samegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2016 (S.I. N° 11622-2016), **ARMANDO PABLO ESPINOZA TORRES** (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio”, en virtud de la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **a)** carta poder simple otorgada en favor de José Luis Salas Vera (fojas 6); **b)** copia simple de su documento nacional de identidad (fojas 7); **c)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 041-2014-GIDU/MDS emitida el 16 de Abril de 2014 por la Municipalidad Distrital de Samegua (fojas 8); **d)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” de septiembre de 2013 (fojas 9); **e)** plano de ubicación – localización de “el predio” (U-01), de septiembre de 2013 (fojas 11); y, **f)** copia fedateada de la Constancia de Posesión N° 223-2006-GDUA/MPMN emitida el 20 de Julio de 2006 por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto (fojas 12).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los **bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y,**

excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN).

5. Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de "el predio", deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de "el Reglamento".

6. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a **trámite de venta directa** de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "la Directiva N° 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe de Brigada N° 1410-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2016 (fojas 28), el cual concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

(...)

- 4.1 *De la evaluación técnica de "el predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que no es posible evaluar los aspectos técnicos de la solicitud de venta directa por la causal c) del predio de 511,794 m², en tanto que no se conoce la ubicación real de "el predio", dado que "el administrado", presentó la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que no es concordante con la Ubicación presentado,*
- 4.2 *Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.*

(...)

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 2864-2016/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2016 (en adelante "el Oficio"), esta Subdirección procedió a calificar la solicitud presentada por "el administrado", observando lo siguiente:

RESOLUCIÓN N° 144-2017/SBN-DGPE-SDDI

(...)

De la evaluación técnica de "El predio" con la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); se desprende que no es posible evaluar los aspectos técnicos de la solicitud de venta directa por la causal c) del predio de 511,794 m², en tanto que no se conoce la ubicación real de "el predio", dado que "el administrado", presentó la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación en coordenadas UTM en Datum PSAD 56, que desarrollan un polígono que recae en ámbito de vías, cerros y sobre predios de terceros que se encuentran en posesión, ubicación que no es concordante con el plano de Ubicación presentado.

De lo señalado en el análisis técnico, se ha demostrado que no es concordante la ubicación del predio indicada en la memoria descriptiva con las coordenadas señaladas en el plano perimétrico – ubicación, en tal sentido deberá presentar la documentación técnica corregida, teniendo en consideración lo señalado en el presente documento, para lo cual deberá presentar:

1. Plano perimétrico del predio en sistema de coordenadas UTM, Datum PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 con indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por ingeniero civil o arquitecto colegiado, debiendo utilizar la escala apropiada que permita visualizar la información contenida en el plano;
2. Plano de ubicación del predio en escala 1/1000 o 1/1500;
3. Memoria descriptiva del predio (con los nombres de los colindantes, de ser posible), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

Por otro lado, se desprende de la documentación adjuntada a su solicitud que su pedido de venta directa se sustenta en la causal "C" del artículo 77° del reglamento de la Ley 29151, razón por la cual debe adjuntar la documentación requerida en Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad" aprobada mediante Resolución N° 064_2014/SBN, y presentar los documentos que acrediten el cumplimiento de la causal precisada, conforme se detalla a continuación:

Para el supuesto de venta directa previsto en el literal c), debe acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los siguientes documentos:

- i) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que han sido presentadas y pagadas ante autoridad competente.
- ii) Copia fedateada, autenticada, legalizadas o certificada del testimonio de la escritura pública o del documento privado con firmas legalizadas o certificadas, donde conste la transferencia de posesión del predio a favor del solicitante.
- iii) Copia fedateada o certificada del acta de inspección judicial del predio.
- iv) Copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada de la constancia de posesión otorgada por la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio.
- v) Otro documento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores.
- vi) Asimismo, debe acreditar la compatibilidad de uso del predio con la zonificación establecida, si la hubiere, adjuntando el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la municipalidad competente.

Por tanto, en virtud del numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, **se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

(...)



12. Que, de la revisión de “el Oficio” se puede inferir las observaciones siguientes: i) presentar nueva documentación técnica, en la medida que existe discrepancia en la ubicación del predio con la indicada en la memoria descriptiva y planos perimétricos; ii) presentar medios probatorios que acrediten formalmente la posesión en “el predio” con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en la medida que corre a fojas 8 el certificado de posesión expedido por la Municipalidad Distrital de Samegua emitido con posterioridad al 25 de noviembre de 2010 y el Certificado de Posesión N° 223-2006-GDUA/MPMN, el cual si bien es cierto ha sido emitido con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, también lo es no es posible determinar la nomenclatura municipal indicada, por cuanto no corre en autos el proyecto de lotización que tuvo a la vista la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto para emitir la aludida constancia (fojas 12); y, iii) presentar el certificado de zonificación y vías o certificado de parámetros urbanísticos u otro documento emitido por la Municipalidad competente, el cual acredite la compatibilidad de uso de “el predio” con la zonificación establecida.

13. Que, en virtud de lo expuesto, de conformidad con el numeral 6.3) del artículo 6° de la Directiva N° 006-2014/SBN, concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444, y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ, se otorgó a “el administrado” un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, y disponerse el archivo correspondiente.

14. Que, conforme consta en la notificación, se puede apreciar que “el Oficio” fue dirigido al domicilio señalado por “el administrado” en su solicitud de venta directa (Calle Arequipa N° 829 – Distrito de Moquegua – Mariscal Nieto - Moquegua) (fojas 1). No obstante, se puede advertir que “el Oficio” fue dejado bajo puerta al no encontrar persona alguna, en la segunda visita (30 de noviembre de 2016); asimismo se procedió a consignar las características del domicilio (Acta de Notificación N° 155610 – Características del Domicilio: Pared: Ladrillo, N° de Pisos: 1, Puerta: Fierro, Color: Plomo, Suministro: 8-15 300) (fojas 31). En ese sentido, se tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en los incisos 21.1 y 21.5 del artículo 21° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General¹.

15. Que, en virtud de lo expuesto, “el Oficio” fue notificado el 30 de noviembre de 2016, motivo por el cual, el plazo de quince (15) días hábiles más dos (2) días por el término de la distancia para subsanar las observaciones advertidas **venció el 23 de diciembre de 2016.**

16. Que, conforme consta de autos, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución “el administrado” no cumplió con lo solicitado en “el Oficio”, conforme consta del resultado de búsqueda efectuada en el Sistema Integrado Documentario - SID, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “el administrado” de volver a presentar nuevamente su solicitud; deberá tener en cuenta en relación a la documentación que adjunta que si bien es cierto “la directiva N° 006-2014/SBN” enumera taxativamente que

¹ Artículo 21.- Régimen de Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)
21.5 En el caso de no encontrar al administrado u otra persona en el domicilio señalado en el procedimiento, el notificador deberá dejar constancia de ello en el acta y colocar un aviso en dicho domicilio indicando la nueva fecha en que se hará efectiva la siguiente notificación. Si tampoco pudiera entregar directamente la notificación en la nueva fecha, se dejará debajo de la puerta un acta conjuntamente con la notificación, copia de los cuales serán incorporados al expediente.



RESOLUCIÓN N° 144-2017/SBN-DGPE-SDDI



documentos debe presentar cualquier administrado que solicita la venta directa de un área, los cuales además deben ser presentados en copia fedateada, autenticada, legalizada o certificada; también lo es que de acuerdo a lo señalado en el párrafo 41.1.1) del numeral 41.1) del artículo 41^{o2} del Decreto Legislativo N° 1272³, todos los procedimientos administrativos –como es el procedimiento de venta directa- la administración está en la obligación de recibir copia simple en remplazo de documentos originales o documentos notarialmente legalizados, para lo cual el administrado deberá acompañar una declaración jurada acerca de su autenticidad.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y su modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN aprobada por la Resolución N° 064-2014/SBN, Resolución N° 018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2017; y, el Informe Técnico Legal N° 0168-2017/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por **ARMANDO PABLO ESPINOZA TORRES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI 5.2.1.4



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Artículo 41.- Presentación de documentos sucedáneos de los originales

41.1 Para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir los siguientes documentos e informaciones en vez de la documentación oficial, a la cual reemplazan con el mismo mérito probatorio:
41.1.1 Copias simples en remplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad. Las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad.

³ Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y deroga la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 21 de diciembre de 2016.